



Andreas Richter

Community Organizing baut Stadt

Das „Grünauer Modell“ der Berliner Bürgerplattformen



Am Abend des 27. April 2017 war ein eher ungewöhnliches Ereignis im Berliner Bezirk Treptow-Köpenick zu beobachten. Auf dem Gelände eines ehemaligen Betonwerks, in dem die DDR einst Fertigteile zum Beispiel für die großen Plattenbausiedlungen in Marzahn und Hellersdorf oder auch für die Wohntürme am Thälmannpark in Prenzlauer Berg hatte fertigen lassen, versammelten sich etwa 60 Menschen mit sehr unterschiedlichen Biografien, wirtschaftlichen Möglichkeiten, unterschiedlichstem Alter und vielfältigster Herkunft. Es waren Menschen versammelt mit familiären Wurzeln in Afrika, Europa, Asien, dem Nahen Osten, Amerika, in verschiedensten Teilen Deutschlands und natürlich in Berlin.

Es war eine Gruppe, die auf den ersten Blick nicht viel gemeinsam zu haben schien und die in diesem südöstlichen Stadtbezirk der deutschen Hauptstadt auch so nicht oft anzutreffen ist. Vielfalt, die in den Innenstadtbezirken längst zur Gewohnheit geworden ist, wirkt dort, wo die Bevölkerungsstruktur vergleichsweise homogen ist, besonders auffällig. Mindestens zwei Dinge aber hatten diese Berlinerinnen und Berliner doch gemeinsam: Erstens verstehen sie Berlin als ihre Heimat – also als den Ort, wo sie selbst entweder schon tiefe Wurzeln geschlagen haben oder wo sie diese Wurzeln (endlich) ausbilden wollen; nicht nur für sie selbst, sondern auch für ihre Kinder und Enkelkinder. Und zweitens, sind sie Schlüsselpersonen aus den fast 80 Mitgliedsgruppen der Berliner Bürgerplattformen, also Vertreterinnen und Vertreter von Vereinen, christlichen und muslimischen Gemeinden, Schulen oder Kitas. Sie alle wollen die rasante Entwicklung, die Berlin in den letzten Jahren erfährt, nicht länger nur erleiden. Sie wollen mitbestimmen und für sich, ihre Familien, ihre Gemeinschaften und für ihre Stadt Verantwortung übernehmen.



Abb. 1: Schlüsselpersonen der Berliner Bürgerplattformen am 27.04.2017 bei der Besichtigung des ehemaligen Betonwerks (Foto: Andreas Richter)

Ein Ort mit Zukunft?

Noch einmal zum Ort des Geschehens: Seit den 1950er Jahren bis zur Wende war dieses Gelände an der Grünauer Straße mit über 30 Hektar Fläche, dort wo der Teltowkanal der Dahme entspringt und etwa 20 Minuten entfernt vom künftigen BER-Flughafen, ein wichtiger Standort der DDR Wohnungswirtschaft. Davon zeugen noch heute die riesigen Betonstützen der alten Krananlagen, die großen Produktionshallen, in denen industriell die Fertigteile der Wohnblocks hergestellt wurden, und die riesigen Schüttgutbunker am Kanal.

Heute liegt jedoch vieles brach. Einige Gebäude von früher existieren schon nicht mehr. Ein Teil der großen Flächen wird von zwei Baustoffhändlern, einige Hallen von zwei Recyclingbetrieben oder von Logistikern als Lagerflächen genutzt. Das erzeugt viel LKW-Verkehr, Geruch und Lärm, zum Leidwesen der in den vergangenen Jahrzehnten gewachsenen Wohnbebauung auf der anderen Seite des Kanals und in den Durchfahrtsstraßen in den angrenzenden Stadtteilen Grünau und Adlershof. Darüber hinaus gibt es einige kleinere Betriebe, Kfz-Werkstätten, einzelne Musik-Proberäume, ein Self-Storage-Lager und Garagen. Auf anderen Teilen der Fläche befinden sich nur große Sandhalden oder erobert die Natur langsam Gelände zurück. Produktion jedoch findet schon seit Jahren nicht mehr statt.

An diesem aus der Zeit gefallenem Ort also traf sich diese Gruppe, um sich Gedanken darüber zu machen, ob nicht genau hier ein Teil der Zukunft entstehen kann, die sie sich erträumen und für die sie bereit sind, gemeinsam zu arbeiten und zu kämpfen. Sie kamen zusammen, um dieses beeindruckende Areal zu erkunden und um den neuen Eigentümer persönlich kennenzulernen. Antonio Samos Sanchez, der in Spanien geboren wurde, als Einwandererkind in Berlin-Wedding aufwuchs und dank der klugen Entscheidung seiner



Mutter, viel harter Arbeit und immer auch ein wenig Glück heute ein erfolgreicher Entwickler und Bauherr ist. Der davon überzeugt ist, dass es sich lohnen muss, sich anzustrengen. Der anderen Menschen, die bereit dazu sind, sich zu organisieren und sich für sich und ihre Familien anzustrengen, Wege ebnen möchte, so wie er es selbst erfahren hat. Und der sich schließlich auf eine ernsthafte Kooperation mit diesen organisierten Menschen einließ (Zirden 2017).

Eine ungewöhnliche Allianz

Solch eine Kooperation ist nicht selbstverständlich. Entwickler vermeiden eher ein zu enges Einbinden von Bürgern über das gesetzlich Notwendige hinaus. Diese haben wiederum oft große Vorbehalte gegenüber Entwicklern und Investoren. Hier ist es anders, weil die Bürgerplattform SO! MIT UNS Berlin-Südost zum einen eine sehr lange Beziehung zum Eigentümer pflegt und man ein entsprechendes Vertrauensverhältnis zueinander entwickelt hat – Resultat der kontinuierlichen „Webarbeit“ (Penta 2008), die in den Bürgerplattformen zur Kultur gehört. Ausdruck aber auch der Verantwortung, die lokale Unternehmer für die Entwicklung ihres Umfeldes im Sinne einer „corporate citizenship“ (Meier 2017) bis heute übernehmen. So gehörte Antonio Samos Sanchez zu den privaten Kofinanzierern der ersten drei Jahre des Regionalmanagements Schöneweide, einer bezirklichen Maßnahme zur Wirtschaftsförderung, die das Ergebnis einer Kampagne der Bürgerplattform SO! MIT UNS war, um Arbeitsplätze in den Stadtteil zurückzuholen – ein gelungenes Beispiel dafür, Eigeninteressen mit Gemeinwohlinteressen zu verbinden. Zum anderen gibt es Interessen, die zueinander passen: erlebte Wohnungsnot, verbunden mit dem Wunsch und dem Druck, selbst etwas mit langfristiger Wirkung zu unternehmen, sowie das Interesse, eine außergewöhnliche Fläche anders zu nutzen, als es die aktuellen Planungen der Behörden vorsehen, mit dem Ziel, einen Mehrwert für die Gemeinschaft und die Stadt zu schaffen.



Abb. 2: Alte Krananlagen des ehemaligen Betonwerks Grünauer Straße (Foto: Andreas Richter)

Mangel an bezahlbaren Wohnungen

Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum in Berlin ist Teil der Lebenswirklichkeit der mit ihren Institutionen in den Bürgerplattformen organisierten Menschen. Eine Entlastung ist bis heute nicht absehbar, Mieten und Kaufpreise steigen weiter. Die Berliner Bürgerplattformen hatten bereits 2014 damit begonnen, herauszufinden, inwieweit die Menschen in den Mitgliedsgruppen von dieser Krise betroffen sind und ob eigene Lösungen denkbar wären. Dies war noch keine Kampagne, sondern eine erste Recherche, um zu verstehen, was auf dem Wohnungsmarkt geschieht.

Eine Erkenntnis war, dass sich die öffentliche Debatte zum Wohnungsmangel, damals wie heute, fast nur mit bezahlbaren Mietwohnungen beschäftigt und nahezu alle politischen Lösungsansätze darauf abzielen (Mietpreisbremse, Milieuschutzgebiete, Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung usw.). Daneben gibt es jedoch einen nicht unerheblichen Teil der Berliner, die sehr wohl in selbstgenutztes Eigentum investieren würden, wenn sie nur könnten.¹ Im Bereich der hochpreisigen und exklusiven Eigentumswohnungen schien es hingegen keine Limits zu geben, verbunden mit als negativ wahrgenommenen Folgen wie Gentrifizierung, Verdrängung Alteingesessener und Preissteigerungen auch im umgebenden Mietwohnungssektor. So sind Eigentumswohnungen in weiten Teilen der Stadtgesellschaft und in der öffentlichen Debatte zu einem eindimensionalen Kampfbegriff geworden.

In zahlreichen Gesprächsrunden, die in den Bürgerplattformen vor allem Ende 2016 und Anfang 2017 als Teil der inzwischen initiierten gemeinsamen Kampagne zum bezahlbaren Wohnen und bezahlbarem Wohneigentum geführt wurden, erzählten die Menschen, warum Wohneigentum für sie wichtig ist. Für Menschen zum Beispiel, für die das Ankommen und Wurzelschlagen in Berlin von großer Bedeutung ist, weil sie bereits eine Heimat aufgeben mussten oder verloren haben. Alteingesessene wiederum, die bereits eine oder sogar mehrere Verdrängungswellen erlebt haben, wünschen sich den Anker einer eigenen Wohnung. Für junge Menschen und junge Familien hat der Aspekt der Altersvorsorge und des Vermögensaufbaus eine große Bedeutung. Für alle ist es ein großer Wert, selbst bestimmen zu können, ob man in einer Wohnung bleibt, auszieht oder sie verkauft. So ergibt sich ein viel differenzierteres und an Grundbedürfnissen orientiertes Interesse an Wohneigentum, das nichts damit zu tun hat, überschüssige Liquidität in ‚Betongold‘ zu gießen. In dieser Sichtweise ist es kein Widerspruch, Wohneigentum mit Begriffen wie „sozial“ und „bezahlbar“ zu verbinden.

¹ „76% der Befragten wünschen sich eine eigene Immobilie. 90% erhoffen sich davon mehr Gestaltungsspielraum. Zudem sind sie so unabhängiger von einem Vermieter und seinen Vorstellungen, sparen sich darüber hinaus die Miete und sind im Alter abgesichert.“ (vgl. Interhyp Wohnraumstudie 2018. S. 12)



Abb. 3: Unterzeichnung der Kooperation zwischen Berliner Bürgerplattformen, DICO und Grundstückseigentümer am 07. Juli 2017 (Foto: Christof Rieken)

Vision einer Stadt in der Stadt

Für das ehemalige Betonwerk haben die Berliner Bürgerplattformen Eckpunkte einer Vision von einem modernen, vielfältigen und inklusiven Stadtquartier zum Leben, Lernen und Arbeiten entwickelt. Ausgangspunkt hierfür waren einerseits die Gespräche innerhalb der Mitgliedsgruppen, aber auch mit Politik, Verwaltung, Grundstückseigentümern, Entwicklern, Investoren, Architekten, Wissenschaftlern, Stiftungen, Banken sowie institutionellen Nutzern. Hinzukamen die Erfahrungen und Beziehungen vergangener Kampagnen wie auch die Erfahrungen und Inspiration der über die Industrial Areas Foundation (IAF/ Metro IAF/ Nehemiah Home) mit den Berliner Bürgerplattformen verbundenen Organisationen in den USA.²

Die Stadt, die entstehen soll, soll vor allem lebendige und belastbare öffentliche Beziehungen ermöglichen, die den gesellschaftlichen Zusammenhalt fördern zwischen Menschen unterschiedlichsten Alters, mit unterschiedlichsten Lebensmodellen, unterschiedlichsten kulturellen, ethnischen und religiösen Wurzeln, unterschiedlichsten Befähigungen und Bildungsniveaus, mit besonderen Betreuungsbedarfen aufgrund von Alter, Handicap oder Fluchthintergrund sowie mit unterschiedlichster wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit. Gelingen soll das zum einen durch die planerische und architektonische Gestaltung des Quartiers mit einer breiten Nutzungsmischung. So sind neben einem großen Anteil an bezahlbarem Wohneigentum ausdrücklich auch andere Modelle wie Genossenschafts- und Mietwohnungen sowie Formen dauerhaften oder temporär betreuten Wohnens vorgesehen, sowie Gewerbeflächen, soziale Infrastruktur und öffentliche Flächen – darüber hinaus auch dauerhaft begleitete Selbstorganisationsprozesse im Sinne des Community Organizing. Es ist die Vision von einer funktionierenden Stadt der Menschen, basierend auf Vielfalt, Verantwortung und Zusammenhalt.

² Vgl. dazu den Beitrag von Michael Gecan in diesem Heft

Bauen oder nicht bauen: die entscheidende politische Frage

Alle Lösungsansätze für eine Entlastung des Wohnungsmarktes sind jedoch Makulatur, wenn es nicht gelingt, das entsprechende Baugeschehen zu organisieren. Denn zu den in Berlin vorhandenen ideologischen Hürden in Bezug auf Wohneigentum („Berlin ist einer Mieterstadt“, „Eigentum ist unsozial“) kommt aufgrund des angespannten Immobilienmarktes mindestens noch dazu, dass Flächen zu vertretbaren Preisen kaum verfügbar sind und es damit für jede Form des bezahlbaren Wohnungsbaus enorm schwierig ist, selbst für öffentliche Bauträger.

Eine bisher untergenutzte Fläche von 300.000 m² ohne konkrete Entwicklungsperspektive jenseits grober Vorgaben durch den Flächennutzungsplan, mit einem Eigentümer, der sich auf ungewöhnliche Prozesse und Kooperationen einlässt, erscheint da wie ein unerwarteter Glücksfall. „Der Bezirk müssten Ihnen doch um den Hals gefallen sein“, fragte deshalb auch spontan ein Mitarbeiter einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft. Im Gegenteil, haben die Berliner Bürgerplattformen in Gesprächen mit Politik und Verwaltung auf Landes- und Bezirksebene bisher deutlich mehr und überraschend massive Widerstände gegen dieses Vorhaben erfahren als Unterstützung.

Die Bürgerplattformen sind sich natürlich dessen bewusst, dass die angestrebte Umnutzung einer ehemaligen Industrie- und Gewerbefläche in höherwertiges Bauland Skepsis und Misstrauen wecken. Mit dem Blick auf Fehler der Vergangenheit und der ebenso vorhandenen Anspannung im Bereich der noch verfügbaren Gewerbeflächen in Berlin auch teils zu Recht. Gleichzeitig sind solche Umnutzungen in Berlin bis heute gang und gäbe. Die Kooperationsvereinbarung zwischen Bürgerplattformen und Eigentümer legt daher unter anderem auch fest, dass die aus der Umwidmung und der Entwicklung des Grundstücks entstehenden Gewinne in ausreichendem Umfang für die Realisierung des gemeinsamen Vorhabens genutzt werden, und dass sich der Eigentümer hier als gemeinwohlorientierter Entwickler bzw. Investor versteht und die Berliner Bürgerplattformen gemeinnützig als organisierte Zivilgesellschaft agieren.

Das Grünaer Modell

Viele Aspekte der Vision der Berliner Bürgerplattformen von einem modernen urbanen Quartier sind eigentlich nicht neu und gehören inzwischen zum Mainstream moderner Stadtentwicklung, auch wenn sie selten eingelöst und umgesetzt werden. Die Kritik zum Beispiel an den großen Neubauvorhaben in Berlin ist deutlich (Forster 2018). Das Innovative und Modellhafte dieses Vorhabens, das die Berliner Bürgerplattformen das Grünaer Modell nennen, liegt vielmehr in der Kombination der folgenden drei Elemente:



■ Vielfalt in der Kooperation von Zivilgesellschaft, Markt und Politik

Dies ist die zentrale und bedeutsamste Säule des Grünauer Modells. Besonderes Merkmal ist die gesellschaftliche Vielfalt und der Professionalisierungsgrad, mit der Zivilgesellschaft organisiert ist. Diese versteht sich als ‚Treiber‘, baut selbstbestimmt, proaktiv und zielgerichtet Beziehungen und Kooperationen zu ebenso vielfältigen Akteuren des Marktes (Profit- und Non-Profit-Sektor) und zur Politik auf. Diese breite Koalition ist gekennzeichnet von dem Willen, Eigen- und Gemeinwohlinteressen miteinander zu verbinden, gemeinsam gestaltend zu handeln, konkrete Ergebnisse zu erzielen und dafür gleichermaßen auseinandersetzung- wie kompromissbereit zu sein.

■ Vielfalt in der Nutzungsmischung

Urbane Quartiere werden als attraktiv und lebenswert empfunden, wenn sie vielfältig gestaltet sind und Raum für unterschiedlichste Menschen und Nutzungen geben. Dies stärkt die soziale und wirtschaftliche Stabilität und fördert gesellschaftlichen Zusammenhalt.

■ Wohneigentum als wesentlicher Bestandteil

Eigentum verpflichtet – zu verantwortungsvollem Umgang mit dem eigenen Quartier, den Nachbarn und den vorhandenen Ressourcen. Wohneigentum schützt wirksam vor ungewollter Verdrängung, ermöglicht langfristig Heimat, sorgt für Integration, Vermögensbildung und generationsübergreifende wirtschaftliche Stabilisierung insbesondere von Familien. Mechanismen zur Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum und zum Schutz vor Spekulation existieren bereits bzw. müssen und können weiterentwickelt und ausgedehnt werden.

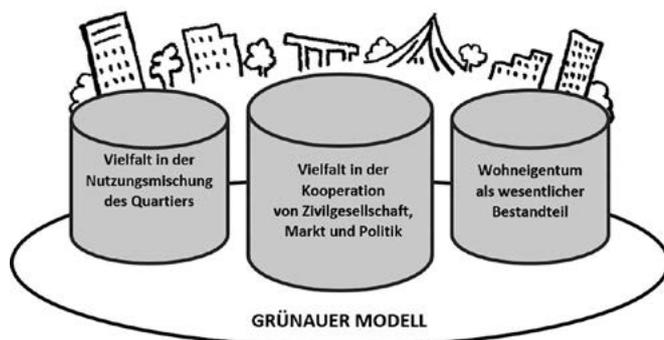


Abb. 4: Das Grünauer Modell

Ausblick

Noch gibt es keine Stadt auf dem alten Betonwerksgelände. Noch ist es ein Traum, an dem jedoch mit großer Zielstrebigkeit gearbeitet wird, um das Grünauer Modell zu realisieren. Denn am Ende werden sich Politik und Stadtgesellschaft daran messen lassen müssen, wie viele Wohnungen für normalverdienende Menschen sie verhindert oder ermöglicht haben. Die

Berliner Bürgerplattformen wollen bauen und Arbeitsplätze schaffen.

Darüber hinaus soll das Modell auch ein Vorbild sein für andere Menschen, in anderen Bezirken und anderen Städten. Ein Modell, das vor allem die Rolle von Bürgerinnen und Bürgern in Stadtentwicklungsprozessen größer versteht, nämlich als selbstbewusste und selbstorganisierte Mitspieler in einem demokratischen Prozess auf Augenhöhe mit Politik, Verwaltung und Markt; nicht nur als zu gewissen Zeitpunkten mehr oder weniger intensiv zu Beteiligende oder zu Informierende. Und es ist schon jetzt ein starkes Plädoyer für gesellschaftlichen Zusammenhalt in Vielfalt. All das ist die übergeordnete Vision, ist der größere Anspruch des Grünauer Modells.

Andreas Richter, M.A.

Community Organizer, Koordinator der Berliner-Bürgerplattformen-Kampagne „Bezahlbares Wohnen & bezahlbares Wohneigentum“, Deutsches Institut für Community Organizing (DICO), Berlin

Quellen:

Forster, Stefan (2018): Endstation Europacity. Zur Krise der Berliner Stadtentwicklung. Ein Essay über fehlendes Selbstbewusstsein. In: Tagesspiegel Neubauten, 14.04.2018, S. 10-11.

Meier, Tobias (2017): Gemeinsam für die Stadt: Community Organizing und die Rolle der Unternehmen, in: Albers, Hans-Hermann/Hartenstein, Felix (Hrsg.): CSR und Stadtentwicklung. Unternehmen als Partner für eine nachhaltige Stadtentwicklung, Springer Gabler, Wiesbaden, S. 327-340.

Penta, Leo J. (2008): Community Organizing und die gestaltende Bürgergesellschaft. Warum Gutes-tun allein nicht ausreicht, in: Dettling, Daniel (Hrsg.): Die Zukunft der Bürgergesellschaft. Herausforderungen und Perspektiven für Staat, Wirtschaft und Gesellschaft. Festschrift für Warnfried Dettling, VS Verlag für Sozialwissenschaften Wiesbaden, S. 191-198.

Internetquellen:

Industrial Areas Foundation: www.industrialareasfoundation.org [25.07.2018]

Interhyp Wohnraumstudie (2018): www.wohnraumstudie.interhyp.de/download/interhyp-wohnraumstudie-2018.pdf [25.07.2018]

MetroIAF: www.metro-iaf.org [25.07.2018]

Nehemiah Home: www.nehemiah-spring-creek.com [25.07.2018]

SO! MIT UNS Bürgerplattform Berlin-Südost, www.organizing-berlin.de [25.07.2018]

Zirden, Isabell (2017): Bezirk und Bürger streiten um altes Betonwerk, in Berliner Morgenpost (07.07.2017)